

Begründung

Bebauungsplan Nr. 359 „Am Dorfe“, beschleunigte 1. Änderung

Stadt Neustadt a. Rbge.

Stadtteil Eilvese



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2008 LGLN

Inhaltsverzeichnis

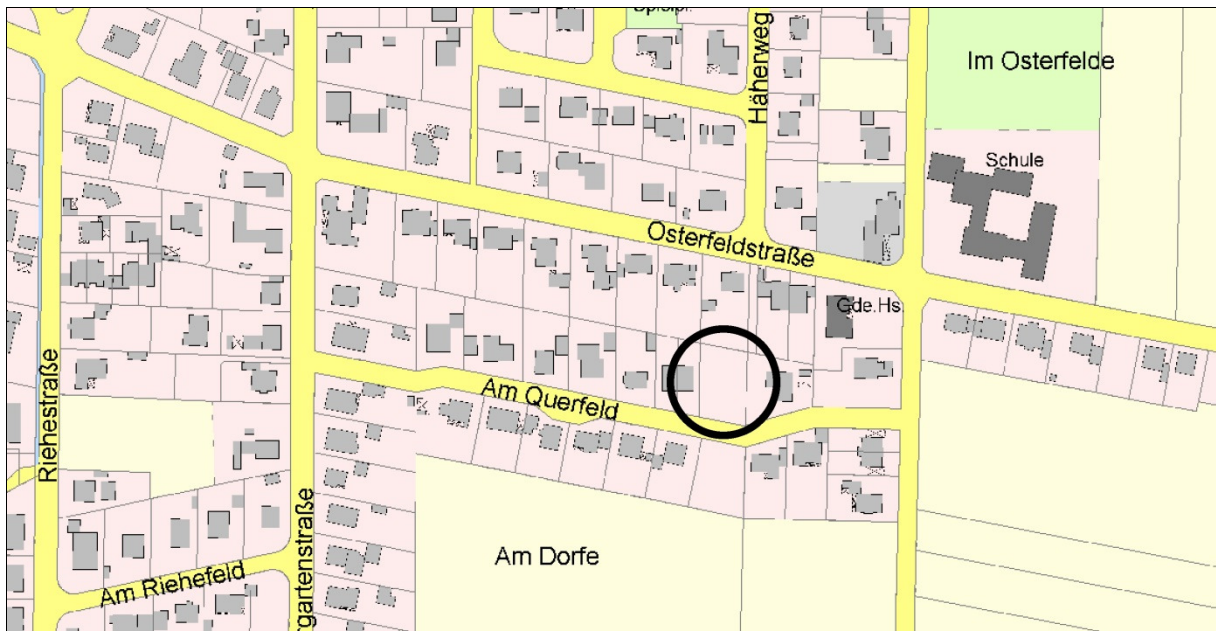
1. Allgemeines.....	3
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	3
1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	3
1.3 Ablauf des Planverfahrens und erhebliche Änderungen	4
1.4 Größe des Plangebietes.....	4
2 Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes.....	4
2.1 Anpassung an die Raumordnung	4
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
2.3 Bebauungsplan.....	5
2.4 Landschaftsplan	5
2.5 Verfahren	5
3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	6
3.1 Art der baulichen Nutzung	6
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	6
3.3 Verkehrliche Erschließung	6
4 Grundsätzliche Belange.....	6
4.1 Ver- und Entsorgung.....	6
4.1.1 Abfallbeseitigung	7
4.1.2 Löschwasser	7
4.1.3 Oberflächenentwässerung	7
4.2 Immissionen	7
4.3 Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung	7
4.4 Private Belange.....	8
4.5 Natur- und Landschaftsschutz / Eingriffsregelung.....	8
5 Durchführung der Planung	9
5.1 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	9
5.2 Kosten für die Gemeinde	9

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet dieser beschleunigten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 359 befindet sich im nordwestlichen Bereich der Ortschaft Eilvese, nördlich der Straße Am Querfeld und südlich der Osterfeldstraße (vgl. Abb. 1). Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ausschließlich das Flurstück 39/32.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (verändert), © 2008 LGLN

1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Angesichts der schwierigen finanziellen Haushaltsslage ist die Stadt Neustadt a. Rbge. gehalten, sämtliche Möglichkeiten zur Verwertung städtischer Immobilien auszuschöpfen, um dadurch die Einnahmesituation zu verbessern. In diesem Rahmen wurde angeregt, den Spielplatz, Flurstück 39/32 in der Gemarkung Eilvese, als Baugrundstück zu veräußern.

Das Flurstück 39/32 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 359 als Spielplatz festgesetzt, um dem Spielplatznachweis im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (NSpPG) gerecht zu werden. Das NSpPG wurde jedoch im 10.12.2008 formal aufgehoben. Nach den Anforderungen des NSpPG musste bei der Neuausweisung von reinen Wohngebieten in einem Radius von 400m ein ausreichend großer Kinderspielplatz gefahrlos erreichbar sein, um das Spielbedürfnis der Kinder im Grundschulalter zu befriedigen. Die Festsetzung des Kinderspielplatzes war somit zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 359 rechtlich erforderlich. Die Entscheidung über die Errichtung und Unterhaltung von Spielplätzen wurde nun den Kommunen als Angelegenheit der örtlichen Gemeinschaft übertragen. Hierzu gehören auch Entscheidungen über die planungsrechtliche Aufhebung.

Die inhaltlichen Belange des NSpPG müssen zwar nicht mehr verbindlich im Rahmen der Bauleitplanung in der Abwägung beachtet werden, müssen jedoch weiterhin der Abwägung berücksichtigt werden. In der Abwägung ist schlüssig darzulegen, wie die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung nach ausreichend Spielflächen abgedeckt werden. Jedoch ist

der jetzt mögliche Entscheidungsspielraum zu nutzen. Eine solche Abwägung kann nicht einzelfallbezogen erfolgen, sondern muss auf einer sozial- und bedarfsgerechten Konzeption für das gesamte Stadtgebiet beruhen. Diese Abwägungsgrundlage bilden die politisch beratenen Beschlussdrucksachen 221/2011 und 205/2012 bis 205-2/2012 zum „Spiel- und Bolzplatzkonzept“. Am 18.02.2013 hat der Verwaltungsausschuss auf der Grundlage der Beschlussdrucksache 205-2/2012 unter Nr. 3 den Beschluss gefasst, die Bebauungsplanänderung für den Bebauungsplan Nr. 359 einzuleiten.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. verfolgt damit das wesentliche städtebauliche Ziel, die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu schaffen, um auf einem heute als Spielplatzfläche ausgewiesenen Grundstück Wohnbebauung zu realisieren.

1.3 Ablauf des Planverfahrens und erhebliche Änderungen

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	Beschluss: Bekanntmachung:
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	Frist: bis Bekanntmachung:
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: Frist:
Satzungsbeschluss gemäß § 6 BauGB	Beschluss:

Erhebliche Planänderungen während des Verfahrens:
Bislang keine

1.4 Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 815 m².

2 Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes

2.1 Anpassung an die Raumordnung

Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 der Region Hannover als Mittelzentrum dargestellt. Der Stadtteil Eilvese soll als ländlich strukturierte Siedlung mit der Ergänzungsfunktion Wohnen entwickelt werden.

Die Siedlungsentwicklung in ländlich strukturierten Siedlungen hebt sich anhand ihrer Bedeutung für die regionale Entwicklung von der Eigenentwicklung ab.

Die Innenbereichsverdichtung für Wohnzwecke entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der regionalen Raumordnung.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

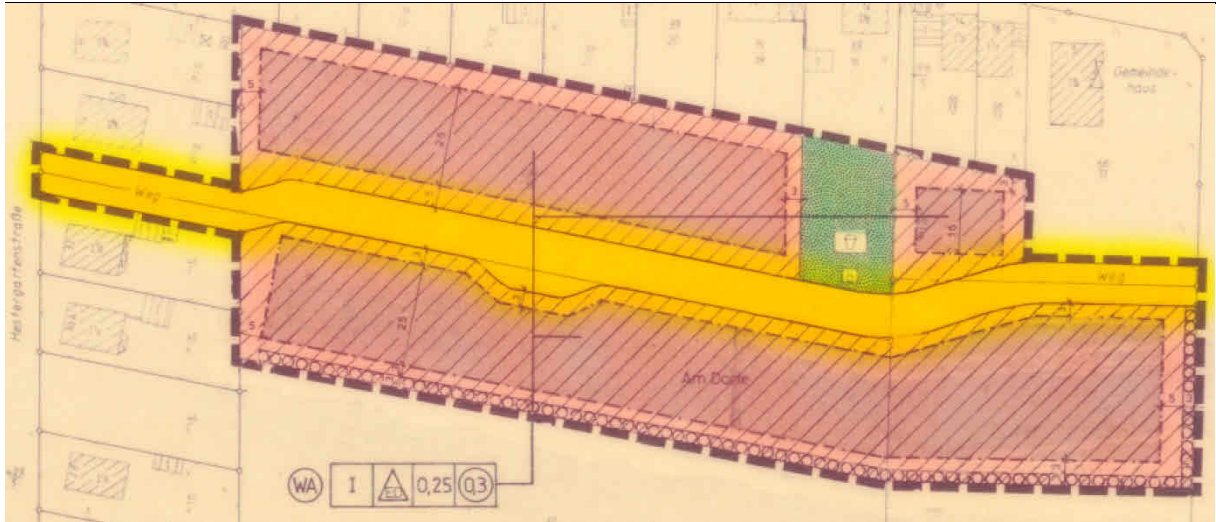
Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. als "Wohnbaufläche" dargestellt. Diese Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB.

Die geordnete städtebauliche Nutzung ist gewährleistet.

2.3 Bebauungsplan

Diese Bebauungsplanänderung umfasst einen Teilbereich des seit 10.05.1990 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 359 dessen Festsetzungen durch die 1. beschleunigte Änderung in diesem Teilbereich mit Rechtskraft außer Kraft treten.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 359



2.4 Landschaftsplan

Die Aussagen des Landschaftsplanes als gutachterlicher Fachplan für den Flächennutzungsplan wurden beachtet.

2.5 Verfahren

Dieser Bebauungsplan wird im "beschleunigten Verfahren" gemäß § 13 a BauGB geändert. Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden bei Bebauungsplänen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Das ist hier der Fall.

Der Bebauungsplan hat weit weniger als 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, sodass gemäß § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalles nach der Anlage 2 zum BauGB, ob voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen entstehen, nicht erforderlich ist.

Ein Vorhaben, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem NUVPG unterliegt, wird nicht begründet.

FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Das bedeutet u. a., dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 abgesehen wird. § 4 c BauGB, der die Überwachung der erheblichen Auswirkungen regelt, ist nicht anzuwenden.

3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, um die in Kap. 1.2 dargelegten Ziele zu erreichen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt, damit die Nutzung sich in das umliegende „Allgemeine Wohngebiet“ integriert.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass auf den geplanten Baugrundstücken ein durchschnittliches Einfamilienhaus oder ein Doppelhaus gebaut werden kann. Wie in der Nachbarschaft (Bebauungsplan Nr. 359) wird daher eine offene Bebauung mit einem Vollgeschoss zugelassen. Die Grundflächenzahl wird geringfügig von 0,25 auf 0,3 erhöht. Diese Erhöhung erscheint vor dem Hintergrund der Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 BauGB, die zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden anhält, vertretbar. Ziel der Festsetzung der Bauweise ist es, den vorhandenen Charakter der an das Plangebiet grenzenden Bebauung zu bewahren, der zwar überwiegend von freistehenden Einfamilienhäusern (Einzelhäusern) geprägt ist. Vereinzelt finden sich in der unmittelbaren Umgebung jedoch auch Doppelhäuser, wie z.B. auf den westlich und nordöstlich angrenzenden Grundstücken. Daher wird – wie im Ursprungsplan – „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird so angelegt, dass das vorhandene westlich anliegende Baufenster nach Osten erweitert wird. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass die Bebauung auf der Süd- und Nordseite mindestens 5 m, auf der West- und der Ostseite mindestens 3 m Abstand von den Grundstücksgrenzen hält, um die angrenzenden Abstandsmaße aufzunehmen.

Auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird verzichtet, da im umgebenden Bebauungsplan 359 ebenfalls keine Festsetzungen getroffen wurden. Dadurch weißt die umliegende Bebauung im Wohngebiet auch keine einheitliche Gestaltung in der Bebauung auf.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von der gewidmeten Straße Am Querfeld aus erschlossen. Die verkehrliche Erschließung ist gesichert und wird weiter aufrechterhalten.

4 Grundsätzliche Belange

4.1 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung ist vorhanden. Das Grundstück ist voll erschlossen. Der zuständige Versorgungsträger für Strom und Gas sind die Stadtwerke Neustadt a. Rbge.

Die Wasserversorgung wird von dem Wasserverband Garbsen-Neustadt sichergestellt.

Die Anschlussmöglichkeit an das städtische Abwassernetz besteht über den Schmutzwasserkanal in der Straße Am Querfeld.

Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.1.1 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird wie bisher durch die Abfallbeseitigungsgesellschaft der Region Hannover (AHA) durchgeführt.

4.1.2 Löschwasser

Nach der Stellungnahme des Wasserverbandes Garbsen-Neustadt vom 13.05.2013 kann im Bereich des geplanten Wohngebietes aus dem vorhandenen Rohrnetz eine Löschwassermenge von 1.600 l/min über 2 Stunden bei ausreichendem Betriebsdruck bereitgestellt werden. Grundlage hierfür ist die Wasserentnahme mit einem Standrohr nach DIN 14 375.

Die Löschwassermenge kann entsprechend nach DVGW Regelwerk (Arbeitsblatt W 405) aus drei U-Hydranten entnommen werden, der sich in einem Umkreis von 100 m zum geplanten Wohngebiet befinden.

4.1.3 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser ist wie auch heute schon auf den benachbarten Grundstücken zur Grundwasseranreicherung auf dem Grundstück zu versickern.

Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das Gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Erlaubnis zur dauerhaften Absenkung von Grundwasser – Gebäude mit tiefen Kellern – kann nicht in Aussicht gestellt werden.

4.2 Immissionen

Es sind keine besonderen Immissionen im Plangebiet bekannt. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird entsprochen.

4.3 Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. In Eilvese finden sich derzeit vier Spielplätze, von denen drei Spielplätze ausgebaut sind. Durch den Bebauungsplan fällt der nicht ausgebaute Spielplatz weg. In maximal 400 m Entfernung finden sich ein ausgebauter Spielplatz und ein öffentlich zugänglicher Schulhof sowie ein Bolzplatz, der ca. 650 m entfernt ist. Der wegfallende Spielplatz ist zurzeit nicht ausgebaut und wird auch nicht als Spielplatz genutzt. Ein Bedarf für diesen Spielplatz wird nicht mehr gesehen, so dass die Sicherung der Fläche für einen möglichen zukünftigen Ausbau nicht notwendig ist.

Neben der Spiel- und Bolzmöglichkeiten auf den drei anderen Flächen im Ort, sind zudem aufgrund der Größe der Grundstücke ausreichend Flächen zum Spielen auf den privaten Grundstücksflächen vorhanden.

Somit sind die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung nach ausreichend Spiel- und Bolzflächen abgedeckt.

4.4 Private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes und
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt.

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage für die umliegenden Bereiche ergeben, wird ebenfalls nicht beeinträchtigt.

4.5 Natur- und Landschaftsschutz / Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren gelten für Fälle des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für diese Bebauungsplanänderung die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

Trotzdem sind die Belange des Natur- und Bodenschutzes sowie Kompensationserfordernisse gegebenenfalls in die Abwägung und in die planerische Entscheidung mit einzubeziehen.

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, somit wird der Landschafts- und Flächenverbrauch minimiert und die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt.

Die Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück 39/32, welches im Bebauungsplan Nr. 359 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt ist. In der Realität handelt es sich um einen nicht ausgebauten Spielplatz, auf dem keine Spielgeräte vorhanden sind. Die Fläche ist derzeit hauptsächlich durch Grasbewuchs geprägt.

Abbildung 3: Luftbild des Grundstückes



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (verändert), © 2008 LGLN

Auf besonders schützenswerte Arten der Tier- und Pflanzenwelt liegen keine Hinweise vor.

Bei der Kennzeichnung der Biotoptypen und der Ermittlung des Kompensationsbedarfs orientiert sich die Stadt an der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, die die Landesregierung Nordrhein- Westfalen 1996 herausgegeben hat und die durch die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (März 2008) ergänzt wurde.

Die Flächen im Plangebiet haben danach (Biotoptypenwertliste A) folgende Werte:

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Flächenanteil (in %)	Größe Ausgangsfläche	Fläche	Grundwert A bzw. P (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 + Sp 5)	Einzelflächenwert (Sp 3c + Sp 6)
*1)	öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz *1)			815 m ²	2	1	2	1.630
Gesamtfläche				815 m²	Gesamtflächenwert A:			1.630

*1) Die Biotoptypenanteile auf einem typischen Neustädter Spielplatz verteilt sich durchschnittlich auf folgende Flächenanteile: versiegelte Fläche/Pflaster mit nachgeschalteter Versickerung (1.2) von 20 %, Fallschutzflächen aus Sand (1.8) von 20%, Intensivrasen (4.5) von 30 %, Gebüsch ≈50 % lebensraumtypisch (7.1) von 20 %, Baumgruppen mit lebensraumtypischen Bestand (7.4) von 10 %. Somit ergibt sich der Wert für den Biotoptyp "öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz" von 2.

B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Flächenanteil (in %)	Größe Ausgangsfläche	Fläche	Grundwert A bzw. P (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 + Sp 5)	Einzelflächenwert (Sp 3c + Sp 6)
1.2	Fläche 1: versiegelte Fläche (Allgemeines Wohngebiet/ 0,3) mit nachgeschalteter Versickerung	30 %	815 m ²	245 m ²	0,5	1	1	122
1.2	Fläche 1: versiegelte Fläche (Allgemeines Wohngebiet/ 0,3) mit nachgeschalteter Versickerung	15 %	815 m ²	122 m ²	0,5	1	1	61
4.3	Fläche 1: Zier- und Nutzgarten strukturmäßig	55 %	815 m ²	448 m ²	2	1	2	897
Gesamtfläche				815 m²	Gesamtflächenwert B:			1.080

Aufgrund der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ergibt sich ein Gesamtflächenwert von -550 Punkten. Die Gesamtbilanz ergibt sich aus der Differenz des Zustandes des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans (Gesamtflächenwert B) und dem Ausgangszustand des Untersuchungsraums (Gesamtflächenwert A).

Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A: 1.630 – 1.080 = -550
--

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, somit wird der Landschafts- und Flächenverbrauch minimiert und die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt. Diese Vorteile wiegen die verbleibende Beeinträchtigung auf; die Eingriffsregelung ist wie bereits ausgeführt hier im beschleunigten Verfahren nicht anzuwenden.

5 Durchführung der Planung

5.1 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

5.2 Kosten für die Gemeinde

Abgesehen von dem SW-Beitrag sowie den Kosten für den Hausanschluss entstehen der Stadt Neustadt a. Rbge. außer den Verwaltungskosten und verwaltungsinternen Planungskosten keine weiteren Kosten.

Nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung wird das Grundstück von der Stadt öffentlich zum Verkauf angeboten werden. Der Bodenrichtwert liegt bei 90 €/m² für Wohnbauland. Der SW-Beitrag zuzüglich der Kosten für den Hausanschluss übernimmt die Stadt, da

vollerschlossen verkauft werden soll. Alle bei der Eigentumsübergabe entstehenden Kosten sind von dem Erwerber zu tragen.

<u>Einnahmen</u> : Verkaufserlös: 815 m ² WR x 90 €/m ² Richtwert (Vollerschlossen)	73.350 €
<u>Ausgaben</u> : - SW Beitrag	4.502 €
Bilanz	68.848 €

Neustadt a. Rbge., den

Stadt Neustadt a. Rbge.

- Team Stadtplanung -

Im Auftrag

Nülle

Verfahrensvermerke

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 359 „Am Dorfe“, beschleunigte 1. Änderung Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Diese Planbegründung hat am Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung am teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Uwe Sternbeck
Bürgermeister